

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12438 *Resolución de 21 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia n.º 1, a la rectificación de determinado asiento para la constancia del carácter de vivienda de protección oficial respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. L., en nombre y representación de don A. P. M., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia número 1, don Daniel Cáceres Hernández-Ros, a la rectificación de determinado asiento para la constancia del carácter de vivienda de protección oficial respecto de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 1 de marzo de 2012 por don J. L. L., en nombre y representación de don A. P. M., manifiesta: Que el 13 de diciembre de 2001 su representado adquirió la vivienda que constituye la finca registral número 9.246; que dicha vivienda sigue siendo de protección oficial, según consta en la cédula de calificación definitiva; que ninguna resolución administrativa ha descalificado dicha vivienda, sin que deba acreditarlo desde la anotación practicada al amparo de lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento, de 24 de julio de 1968, para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, que consta por diligencia en dicho documento y en la página del libro correspondiente; que, no obstante, sin resolución alguna que así lo acordare y siendo ya titular registral su representado, fue cancelada dicha anotación, a instancia del Organismo Autónomo Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, a la vez que era inscrita la calificación como «militar» de la misma; que tales operaciones han sido practicadas a instancia de un tercero (ya no titular registral, como consta acreditado) y a pesar de que, como el propio Registro ha reconocido ante el Tribunal Superior de Justicia, «este tipo de viviendas no tiene un régimen especial en la legislación hipotecaria para este tipo de viviendas ni existen normas que determinen el alcance que hay de darse a la inscripción de una vivienda como «militar» una vez transmitida por el INVIFAS...»; que es obvio que la Ley 26/1999 no descalifica la vivienda como «vivienda de protección oficial», porque no lo dice expresamente y porque el Ministerio de Defensa no tiene tales competencias, que fueron asumidas de forma exclusiva por la Comunidad Autónoma, artículo 10 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia y normativa de desarrollo; y, que es evidente que la práctica de dichas operaciones ha sido realizada por error involuntario, por lo que, dado que en el Registro constan todos los datos, procede rectificarlo. Por ello, solicita «que acuerde el restablecimiento del orden jurídico perturbado, volviendo a rehabilitar la anotación del carácter de VPO de la vivienda y eliminando la calificación de «militar», dado que no tiene ninguna relevancia hipotecaria, según el propio Registro en su informe al citado Tribunal».

Interesa hacer constar en este expediente que en el asiento de la finca referida figura la siguiente nota marginal: «Cancelada la Calificación como Viviendas de Protección Oficial, Grupo 2.º, con destino a vivienda de alquiler, según nota puesta al margen de la inscripción 2.ª de la finca matriz (...) Murcia, a 11 de marzo de 2002».

II

Presentada dicha instancia el 5 de marzo de 2012 en el Registro de la Propiedad de Propiedad de Murcia número 1, fue objeto de calificación negativa que a continuación se

transcribe, emitida por el registrador don Daniel Cáceres Hernández-Ros: «Calificado negativamente el precedente documento de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción a que el mismo se refiere por las siguientes causas impositivas basadas en los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho: I.– Hechos.–1.º Se solicita por don J. L. L., en representación del titular registral, don A. P. M., que: 1.º–acuerde el restablecimiento del orden jurídico perturbado, volviendo a rehabilitar la anotación del carácter de VPO de la vivienda, finca registral 9246 de la Sección 3 y que se elimine su calificación de «militar»; 2.º–sea expedida certificación literal de la inscripción, una vez efectuadas las anteriores rectificaciones. 2.º No consta acreditada la identidad de la persona que firma la instancia. 3.º Se acompaña fotocopia de la escritura de poder a favor de don J. L. L., de la Cédula de Calificación Definitiva de la escritura de compraventa, inscrita, de la Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección del edificio en que está situada la vivienda y de informe remitido a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia. 4.º Consultado el Registro resulta que, con fecha 11 de marzo de 2002, al margen de la inscripción segunda de la finca 1.986, en la que está integrada la finca 9.246, se extendió la siguiente nota: Mediante oficio de fecha veinticinco de Febrero de dos mil dos, de Don R. V. T., en nombre y representación del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas, Organismo Autónomo adscrito al Ministerio de Defensa, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, creado por el Real Decreto 175 1/1990, de 20 de diciembre, se solicita la cancelación de la calificación de Viviendas de Protección Oficial, Grupo 2.º, con destino a Viviendas de Alquiler, en base al artículo 4 de la Ley 26/1999, de 9 de julio, que califica dichas viviendas únicamente como viviendas militares. Así resulta del Registro y del mencionado oficio, que ha sido presentado en ésta Oficina a las 12 horas del veintiocho de febrero último, según el asiento 223 del Diario 248. Murcia, a 11 de marzo de 2002. Por nota al margen de las respectivas inscripciones de las fincas componentes del edificio se extendió nota de referencia con igual fecha. II.– Fundamentos de Derecho.–1.º Es preciso acreditar la identidad de don J. L. L., mediante la legitimación notarial de su firma, por exigencias de los principios de legitimación y especialidad registral. La identidad de Don J. L. L., como firmante del documento, podrá acreditarse mediante la legitimación notarial de firma (artículo 256 del Reglamento Notarial). 2.º Es preciso acreditar la representación alegada acompañando copia autorizada de la escritura de poder o testimonio notarial del mismo (artículo 1259 del Código Civil). 3.º Se solicita la rehabilitación del carácter de VPO de la vivienda eliminando la calificación de «militar». No es posible acceder a lo solicitado ya que el asiento practicado en su día está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. No obstante, la rectificación del Registro se podrá obtener, mediante instancia del titular registral, acompañada de resolución de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en la que conste que la vivienda conserva el carácter de Vivienda de Protección Oficial, por no haber sido descalificada. Respecto del carácter de «militar» de la vivienda, se trata de una calificación legal (artículo 4 de la Ley 26/1999, de 9 de Julio) y por tanto no susceptible de rectificación. Contra esta calificación, (...) Murcia, a 22 de marzo de 2012 El Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

La calificación fue notificada al presentante el día 28 de marzo de 2012, mediante correo certificado con aviso de recibo.

El día 9 de abril, por don J. L. L., mediante escrito con firma legitimada y acompañado de copia de la escritura de poder otorgada a su favor, se solicitó calificación sustitutoria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que correspondió al registrador de la Propiedad de Torre-Pacheco, don Juan Antonio La Cierva Carrasco, quien mediante calificación con fecha de 23 de abril de 2012, confirmó la calificación negativa realizada por el registrador sustituido. En dicha calificación sustitutoria se expresan los siguientes Fundamentos de Derecho: «1.–La presente se

verifica solo y exclusivamente sobre la documentación aportada en su día al Registro 1 de Murcia y que fue objeto de calificación, sin tener en cuenta documentos que no se presentaron con motivo de la presente revisión (arts. 6.1 del R D 1039/2003 y 326 de la Ley Hipotecaria. 2.—Una vez practicados los asientos del Registro estos como señala el artículo 1 de la Ley Hipotecaria se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare su inexactitud o nulidad. El procedimiento de rectificación del Registro exige el consentimiento de los interesados o resolución judicial (arts. 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). No obstante las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado admiten la rectificación registral cuando se trate de hechos susceptibles de ser acreditados por documentos fehacientes independientes de la voluntad de los interesados. En la documentación presentada no se aprecia la presentación de este tipo de documento, que bien podría ser la Resolución expedida por la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Murcia acreditativa de la vigencia de la calificación definitiva de VPO sobre la vivienda».

III

Mediante escrito fechado el día 7 de mayo de 2012, don J. L. L., en nombre y representación de don A. P. M., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 1 el día 9 de mayo de 2012. En dicho escrito alega lo siguiente: Hay una primera y evidente razón que acreditaría la improcedencia de la modificación practicada, cual es que la misma protección que hoy se da a la situación registral actual, tenía la anotación antes de la modificación impugnada, lo que opera a favor de la legalidad de su restablecimiento. Pero, además, la modificación impugnada no se ajustaría a Derecho por cuanto: a) Fue practicada a instancia de quien no era el titular del derecho inscrito; b) No fue notificada la pretensión al titular registral; c) Mucho menos lo fueron los procedimientos de revisión de tal modificación; d) No puede presumirse el consentimiento, consecuentemente con los anteriores defectos; e) Tampoco existe resolución judicial que lo acuerde; f) El Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas no es la Administración competente en materia de vivienda; y, g) Fue cambiada la anotación preceptiva de la calificación de vivienda de protección oficial (artículo 99 del Reglamento de 24 de julio de 1968) por la «militar», que no tiene ninguna relevancia hipotecaria, según reconocimiento del mismo registrador que practicó la modificación. No admitiría discusión que la Ley 26/1999 no descalifica las viviendas como vivienda de protección oficial, por varios motivos: 1.—Porque no lo dice así expresamente ninguno de sus artículos, sin que las normas excepcionales admitan interpretaciones extensivas, artículo 4.2 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, Sección Tercera, de 12 de Febrero de 1992; 2.—) Porque se trata de una ley estatal y ni el Congreso de los Diputados, ni el Ministerio de Defensa tienen competencia para ello; y 3.—Porque la competencia en materia de vivienda fue asumida de forma «exclusiva» por la Comunidad Autónoma, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia y normativa de desarrollo. La práctica de dichas operaciones (cancelación del carácter de «vivienda de protección oficial» y anotación del «militar») sería contraria a Derecho, y así parece confirmarlo el hecho de que las calificaciones no rebaten los fundamentos de fondo alegados por la parte recurrente, sino que se limitan a señalar una protección que no fue aplicada en la modificación impugnada. Por ello, cabe señalar las siguientes consideraciones jurídicas: 1.—El fundamento alegado por el registrador debería haber servido para no haber modificado el asiento en su día, por cuanto ni existió consentimiento del titular, ni resolución judicial que lo acordara. Con ello se acredita que la modificación fue contraria a Derecho; 2.—Una de las contrariedades a Derecho de la modificación dimana de que fue practicada a instancia de quien no era el titular del derecho inscrito, careciendo de legitimación para instarla, pues ningún derecho dimana para el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas de la cancelación de la anotación del carácter de vivienda de protección oficial y tampoco de la inscripción del supuesto carácter «militar», dado que el propio registrador reconoció que no tiene relevancia hipotecaria alguna; 3.—No menos contrario a Derecho sería que la pretensión de quien no era titular registral no fuera notificada

a quien sí lo era y lo es. Al titular del derecho inscrito no le fue notificada la modificación pretendida, siendo practicada sin su conocimiento, lo que resulta causa de nulidad tan manifiesta como la indefensión producida. Esta falta de notificación, produjo también que no fuera advertido al titular del derecho inscrito de los medios de impugnación de la modificación. Ello llevaría a admitir que no transcurrió el plazo legalmente establecido para la revisión de aquella modificación y que la petición ha de ser entendida como el procedimiento adecuado de recurso contra la misma. Como jurisprudencia notoria y consolidada, cabe citar la sentencia número 780/2006, de 9 de mayo, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Novena: «Fundamento de Derecho tercero. (...) La omisión en la oferta de toda información al recurrente sobre la posibilidad de ejercicio de recurso administrativo, con la consiguiente infracción del art. 89.3 de la LRJAP-PAC, impide considerar que tal resolución devino firme y consentida por el interesado...»; 4.–No existe el consentimiento que el propio registrador sustituto señala como preceptivo en su resolución: «El procedimiento de rectificación del Registro exige el consentimiento de los interesados o resolución judicial». La propia resolución señala que ello vulnera lo establecido en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 5.–Tampoco existe resolución judicial que lo acuerde, sin que sea exigible a la parte recurrente acreditar tal hecho negativo; 6.–Por otro lado, tampoco el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas es la administración competente en materia de vivienda, sino la Comunidad Autónoma de Murcia, según establece el artículo 10.2 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, Estatuto de Autonomía de la misma; 7.–Por lo que respecta a la anotación del carácter «militar» de la finca, por el cual fue cambiada la anotación preceptiva de la calificación de vivienda de protección oficial, del artículo 99 del Reglamento de 24 de julio de 1968, es obvio que no tiene ninguna relevancia hipotecaria, y así lo reconoció el propio registrador en informe emitido para el Tribunal Superior de Justicia de Murcia. Resultaría absurdo acreditar lo que ni las resoluciones impugnadas cuestionan, y es por ello que no procedería anotar (menos sin consentimiento del titular) una calificación sobre la que «no existen normas que determinen el alcance que haya de darse a la inscripción». Y no existen normas al efecto, por cuanto se trata de una calificación exclusivamente para el ámbito de lo «militar»; es decir, cuando la vivienda tenía una función pública. Enajenada la vivienda, es obvio que perdió dicho carácter. Es más, antes de proceder a la misma, debió ser desafectada, como así lo establece el artículo 131.1 con relación al 136.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. La realidad, señala el recurrente, es que en la escritura de compraventa no se hizo constar que la vivienda era de protección oficial y, en lugar de devolverla para subsanación, el registrador optó por «corregir» la inscripción, «en una operación manifiestamente contraria a Derecho y a toda lógica (sic)». 8.–La vivienda sigue teniendo el carácter de vivienda de protección oficial por Ley, lo que eximiría de acreditarlo por los medios que requiere el Registro: a) En primer lugar, así consta en la calificación que fue objeto de la anotación modificada, por plazo de cincuenta años, desde el 8 de junio de 1982, fecha de la resolución inscrita, sin que cupiese exigir a esta parte una suerte de ratificación, como requiere la última de las calificaciones impugnadas; b) Por otro lado, es evidente que la Ley 26/1999 (estatal y ordinaria) de Medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas no descalifica las viviendas como de protección oficial, ya que se trata de una competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma, artículo 10.2 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, de Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia; c) Sería obvio que la calificación «militar» (otorgada por la Ley 26/1999, estatal y ordinaria) es exclusiva del ámbito de la Defensa y no puede ser interpretada tan extensivamente como para invadir el ámbito competencia autonómico, protegido por la Ley Orgánica del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia; d) Por otro lado, el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, establece en su Artículo 47 «Descalificación: Calificada definitivamente una vivienda de protección oficial de promoción pública, en ningún caso podrá ser objeto de descalificación». Así lo recoge la sentencia de Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Recurso número 344/1998, de la Sección Primera), de fecha 3 de abril de 2000; y, e) Y las viviendas del Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas habrían de ser consideradas de

promoción pública, como así lo estableció la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Novena, de fecha 4 de febrero de 2002, firme por otra de la Sección Séptima de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de fecha 14 de julio de 2003. Dichas normas legales ya estaban vigentes en el momento de ser practicada la modificación que hoy se impugna. Pero hay más jurisprudencia que reconoce la pervivencia de las calificaciones de vivienda de protección oficial y las anotaciones registrales al efecto, a pesar de la entrada en vigor de la Ley 26/1999. Diversas sentencias (firmes) de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid así lo reconocen, como la sentencia número 738/2006, de 3 de mayo, de su Sección Novena:»Fundamento de Derecho cuarto. Así las cosas, en el enjuiciamiento del caso nos hallamos ante unas viviendas que tienen un doble régimen jurídico determinante de una doble naturaleza: militares y de protección oficial». Por otro lado, la pervivencia de la inscripción del régimen de vivienda de protección oficial tras la entrada en vigor de la Ley 26/1999, está también reconocida en la Jurisprudencia, véase la sentencia número 529/2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Novena, de fecha 21 de junio de 2011:(«...Como en estas sentencias anteriores dijimos: «Así pues, una cosa es que el INVIFAS, o los anteriores Patronatos de viviendas militares, se acogieran, como ha ocurrido en el presente caso, al régimen jurídico de las viviendas de protección oficial para la financiación y construcción de dichas viviendas -circunstancia que determina que perviva en el Registro de la Propiedad la anotación relativa a su calificación definitiva- y otra distinta que el régimen jurídico que resulte de aplicación a las citadas viviendas militares deba ser, por este solo hecho, de forma exclusiva, el de las viviendas de protección oficial...»); y, 9.- Debería entenderse que es posible efectuar el restablecimiento del orden jurídico tan irregularmente perturbado siempre que los datos consten ya en el Registro, se trate de cuestiones impuestas legalmente y estén de acuerdo las partes legítimamente afectadas, como sería el caso presente. Cabría citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de octubre de 2011 (fundamento de Derecho cuarto: «Es doctrina reiterada por este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo de 2011), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido») y la jurisprudencia (Sala Primera del Tribunal Supremo, Sección Primera, recurso número 4059/1999, Sentencia de 28 de junio de 2006: «Es cierto que, tras señalar el artículo 39 de la Ley Hipotecaria que por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, el artículo 40 de la misma Ley dispone que la rectificación sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto. Dejando aparte la imprecisa formulación del primer motivo en cuanto alude a los apartados 1º y 2º del citado artículo 40, cuando dicha norma no contiene apartados numerados, es lo cierto que el apartado c) dispone que cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. Dicho título, que comprende los artículos 211 a 220 distingue entre simples errores materiales y errores de concepto, debiendo asimilarse a estos últimos la nulidad del asiento por indebida práctica del mismo que responde a un error del Registrador, como se trata en el caso presente. En tales casos, los artículos 328 y 329 del Reglamento Hipotecario legitiman a cualquier interesado para solicitar la rectificación del error material o de concepto sufrido y, en el caso de estos últimos, señala el artículo 329 que si el Registrador y los demás interesados convinieren en la rectificación, se harán constar en acta y se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 326, pero si hubiere oposición por parte del Registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el artículo 218 de la Ley, que remite a la decisión en juicio ordinario»). Por todo ello, procedería la revisión instada y el restablecimiento del asiento modificado, por

cuanto: a) No afecta a derechos inscritos de quien instó aquella modificación, manifiestamente no legitimado para que fuera atendida su pretensión; b) Constan en el Registro los datos necesarios para la rectificación, pues se trata del restablecimiento de un asiento indebidamente modificado; c) Se trata de cuestiones exclusivamente legales, sin posibilidad de valoración subjetiva alguna; y, d) Sería por ello que carece de cualquier fundamento legal exigir a esta parte la acreditación de la vigencia (al día de la fecha) del carácter de vivienda de protección oficial, mediante certificación expedida por la Comunidad Autónoma, como señala la segunda de las calificaciones impugnadas.

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de mayo de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que se consideran subsanados los defectos 1 y 2.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82, 258 y 324 de la Ley Hipotecaria; 4 de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas; y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 23 de marzo y 11 de diciembre de 2002, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 7 de marzo y 19 de septiembre de 2005, 10 de julio de 2006, 2 y 18 de octubre de 2007, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 15 de octubre de 2011 y 28 de enero de 2012.

1. En el supuesto al que se refiere este expediente, el 11 de marzo de 2002 se extendió nota al margen de la inscripción de dominio de la finca haciendo constar que queda «Cancelada la Calificación como Viviendas de Protección Oficial, Grupo 2.º, con destino a vivienda de alquiler...» objeto de una nota marginal anterior.

Por instancia que ha motivado la calificación cuya impugnación es objeto del presente recurso, se solicita «el restablecimiento del orden jurídico perturbado, volviendo a rehabilitar la anotación del carácter de VPO de la vivienda y eliminando la calificación de «militar», dado que no tiene ninguna relevancia hipotecaria».

El registrador deniega la práctica del asiento solicitado, por entender que el practicado en su día está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Además, considera que el carácter de «militar» de la vivienda no es susceptible de rectificación porque se trata de una calificación legal, conforme al artículo 4 de la Ley 26/1999, de 9 de julio.

2. El criterio mantenido por el registrador en la calificación impugnada debe ser confirmado.

El recurso sólo cabe contra la suspensión o denegación de un asiento, habiendo declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos» de la presente) que, practicado el asiento, queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria); que tampoco puede interponerse recurso gubernativo sobre la forma de inscripción, pues los interesados cuentan con el procedimiento de rectificación y, además, con la posibilidad de solicitar previamente minuta de la inscripción conforme al artículo 258.3 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 29 de diciembre de 2004), y que no cabe rectificación de la inscripción ya hecha, debiendo entonces acudir al procedimiento de rectificación de errores regulado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y que la procedencia o improcedencia de determinada particularidad de una inscripción no es posible dilucidarla en un recurso gubernativo, aunque cabría solicitar la rectificación del Registro y, ante la negativa, recurrir la misma (Resolución de 11 de diciembre de 2002).

Es cierto que es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo y 15 de octubre de 2011), que cuando la rectificación de errores o inexactitudes se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto

con documentos fehacientes, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesario acudir al procedimiento general de rectificación registral ni inexcusable la aplicación de los artículos 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la rectificación la petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren el error producido. Pero en el presente caso no se acredita dicho error mediante documentos fehacientes, como pudiera ser, entre otros, el que cita el registrador en su calificación (resolución de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en la que conste que la vivienda conserva el carácter de Vivienda de Protección Oficial).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.